ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Saguenay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : troisième trimestre de 2008

Saguenay : la construction résidentielle demeure importante au deuxième trimestre

Le nombre des mises en chantier a de nouveau progressé au deuxième trimestre dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. En effet, selon les derniers résultats publiés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 217 logements ont été entamés au cours des mois d'avril, de mai et de juin, contre 206 à la même période en 2007 (+5 %). On observe ainsi une augmentation des mises en chantier pour un sixième trimestre consécutif. La construction résidentielle est soutenue par l'amélioration du bilan migratoire, le nombre limité de propriétés existantes à vendre, des taux hypothécaires qui continuent de voguer à un niveau historiquement

Figure 1

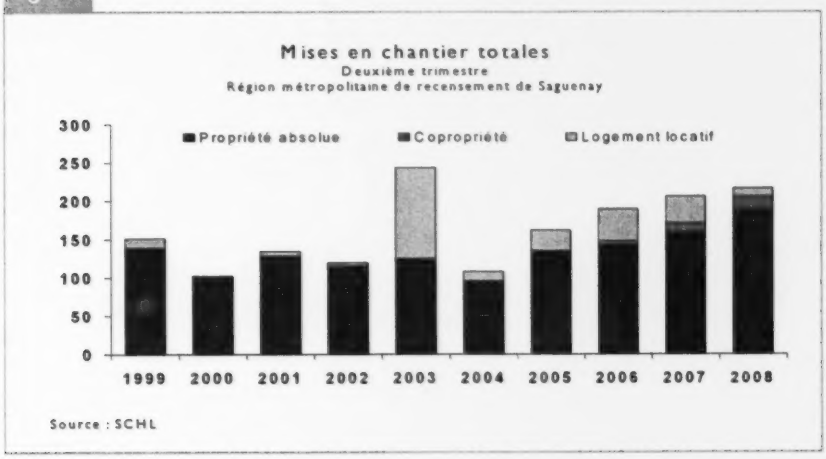


Table des matières

1 Saguenay : la construction résidentielle demeure importante au deuxième trimestre

2 Le déséquilibre persiste sur le marché de la revente de la région de Saguenay

4 Carte - RMR de Saguenay

6 Liste des tableaux statistiques

21 Méthodes d'enquêtes

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du C A M en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

bas et un marché locatif qui s'est resserré au cours des derniers trimestres.

Bien que l'on prévoie un nombre important de mises en chantier de logements locatifs en 2008, principalement des unités destinées à des aînés, c'est plutôt le segment des habitations en propriété absolue[1] et celui des copropriétés qui ont contribué à la croissance des mises en chantier au deuxième trimestre. En effet, le nombre de mises en chantier d'habitations en propriété absolue a progressé de 19 % et celui des copropriétés, de 23 %, tandis qu'on a observé une baisse de 68 % pour les logements locatifs.

Au cours des six premiers mois de 2008, le nombre de mises en chantier a augmenté de 9 % dans la RMR de Saguenay (252, contre 232), et la répartition géographique de celles-ci est relativement semblable. Ainsi, il s'est commencé 75 logements à Chicoutimi, 71 à Jonquière, 35 à La Baie et 71 dans le reste de la RMR de Saguenay.

Depuis le début de l'année, dans les centres urbains du Lac-Saint-Jean, la construction résidentielle a été particulièrement vive dans les villes d'Alma et de Dolbeau-Mistassini, avec des hausses respectives supérieures à 100 % par rapport à 2007. À Saint-Félicien, le nombre de mises en chantier a progressé de 13 % alors qu'il a diminué de 40 % à Roberval.

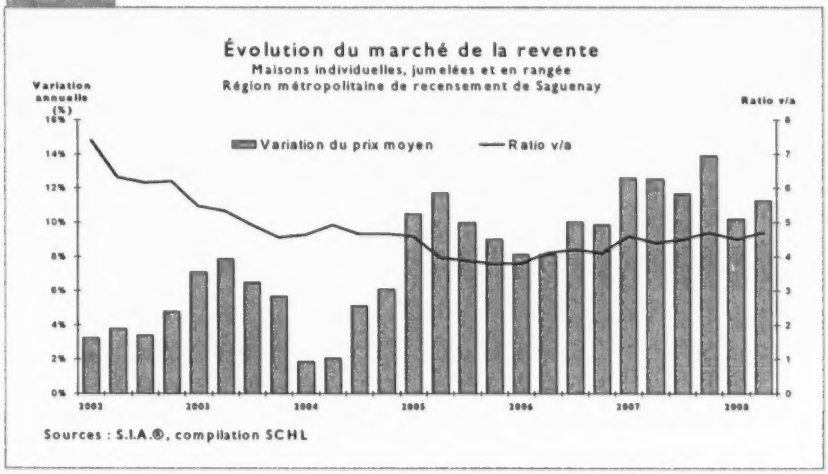
Dans l'ensemble des centres urbains comptant 10 000 habitants et plus, 20 422 mises en chantier ont été relevées entre janvier et juin 2008, en hausse de 4 % par rapport à la même période en 2007. Parmi les RMR du Québec, seule celle de Trois-Rivières (-2 %) accuse une baisse par rapport à 2007. La plus forte progression a été observée à Québec (+12 %); viennent ensuite Saguenay (+9 %), Gatineau (+7 %), Montréal (+4 %) et Sherbrooke (+3 %).

Le déséquilibre persiste sur le marché de la revente de la région de Saguenay

Depuis le début de 2008, on note un léger ralentissement sur le marché de la revente de la région de Saguenay[2]. En effet, selon les plus récentes données du Service inter-agences (S.I.A.®), le nombre de ventes, même s'il demeure élevé, a diminué pour un deuxième trimestre d'affilée, 416 transactions ayant été conclues entre avril et juin 2008. Il s'agit d'une baisse de 5 % par rapport à la même période en 2007. Après avoir été limité par une accumulation de neige record au premier trimestre, le nombre de ventes n'a pas rebondi au deuxième trimestre en raison de la faible quantité de propriétés à vendre sur le territoire. Comme les facteurs fondamentaux tels l'emploi et les conditions de financement demeurent favorables, un plus grand nombre de propriétés à vendre se traduirait potentiellement par un accroissement des ventes. Il est très plausible qu'un certain nombre de ménages retardent leur décision d'achat ou se tournent vers une construction neuve faute de trouver un logement qui leur convient sur le marché de l'existant.

À la fin du mois de juin, 487 propriétaires de maisons unifamiliales[3] avaient une affiche « À vendre » sur leur terrain, ce qui est loin des 700 habitations à vendre du début de la présente décennie. En conséquence, le ratio vendeurs/acheteur (ratio v/a), qui indique le rapport de force entre les vendeurs et les acheteurs, continue de rester sous le niveau d'équilibre[4]. Au

Figure 2



[1] Les habitations en propriété absolue regroupent les maisons individuelles, jumelées ou en rangée et les duplex.
[2] En ce qui concerne le marché de la revente, la région de Saguenay comprend la RMR de Saguenay, à laquelle nous ajoutons les municipalités de Saint-Ambroise, Saint-David-de-Falardeau, Valin, Sainte-Rose-du-Nord et Saint-Charles.
[3] Les maisons unifamiliales regroupent les maisons individuelles, jumelées et en rangée.
[4] On considère que le marché de la revente est équilibré lorsque le ratio v/a se situe entre 8 et 10. En dessous de 8, il s'agit d'un marché de vendeurs et, au-dessus de 10, d'un marché favorable aux acheteurs.

deuxième trimestre, il s'est établi à 4,7 et se maintenait de ce fait sous la barre de 5 pour un vingtième trimestre consécutif, favorisant ainsi les vendeurs lors des négociations. Résultat : le prix moyen des maisons unifamiliales a bondi de 11 % au deuxième trimestre pour s'établir à 145 297 $ dans la région de Saguenay. Il s'agit d'un huitième trimestre consécutif de hausse supérieure à 10 % dans la région. Au moment où débutait cette série d'augmentations importantes, soit au quatrième trimestre de 2004, le prix moyen était de 116 000 $. C'est le secteur de Chicoutimi-Sud qui a enregistré le prix moyen le plus élevé, soit 171 179 $, suivi de Laterrière (163 443 $) et de Jonquière/Kénogami (139 050 $). Quelques secteurs affichent encore un prix moyen en deçà de 125 000 $ (Arvida, Saint-David-de-Falardeau/ Saint-Honoré et Saint-Charles/ Shipshaw).

Les Conférences 2008 sur les perspectives du marché de l'habitation

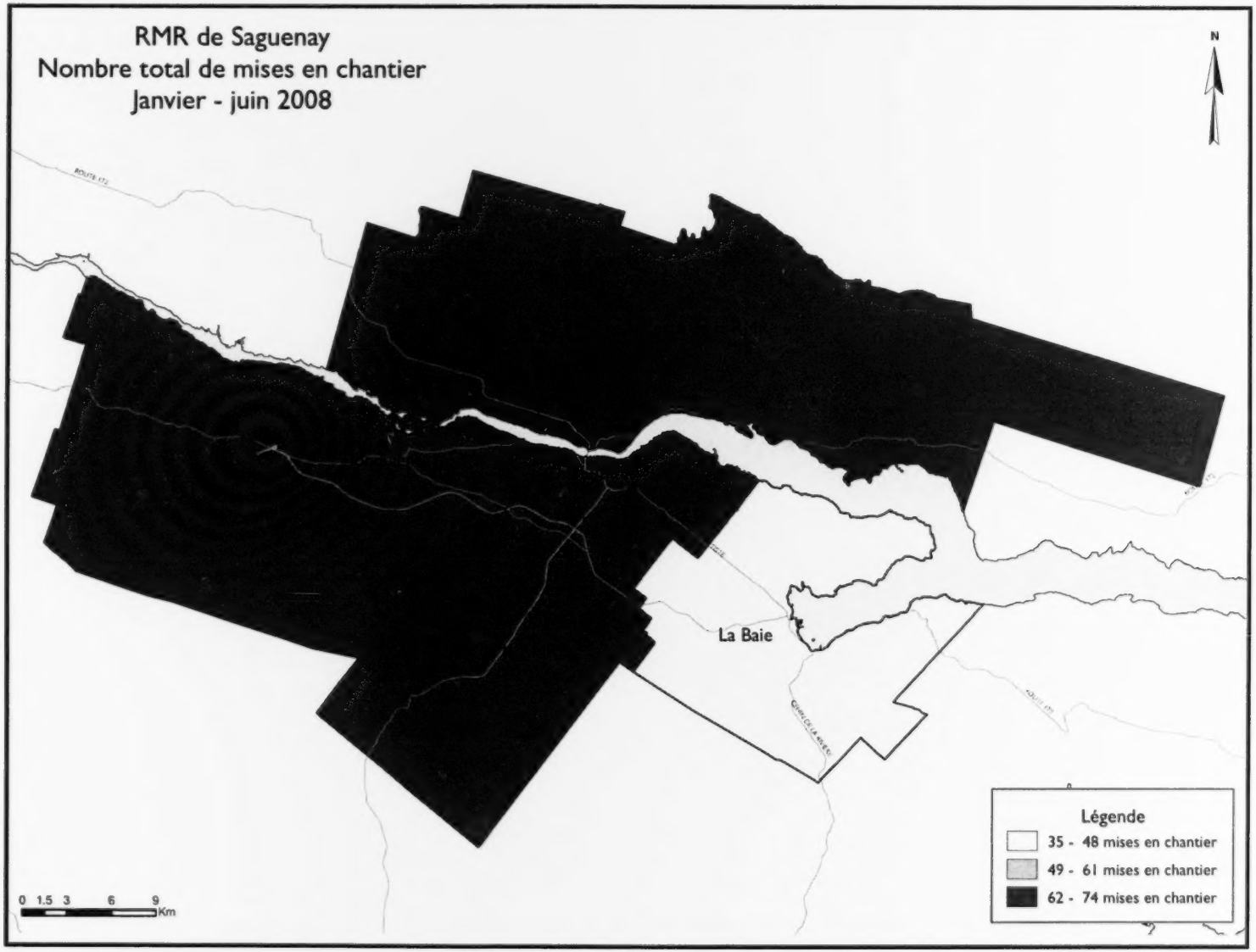
MONTRÉAL : 14 NOVEMBRE 2008 • PALAIS DES CONGRÈS

QUÉBEC : 18 NOVEMBRE 2008 • LE CAPITOLE DE QUÉBEC

Information et inscription : http://www.schl.ca/inscriptionconferences

Les experts de la SCHL feront le point sur les enjeux d'aujourd'hui et de demain

INSCRIVEZ-VOUS AVANT LE 27 OCTOBRE ET PROFITEZ D'UN RABAIS DE 20%


RMR de Saguenay
Nombre total de mises en chantier
Janvier - juin 2008
N
La Baie
Légende
35 - 48 mises en chantier
49 - 61 mises en chantier
62 - 74 mises en chantier
0 1.5 3 6 9
Km

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Saguenay
Deuxième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T2 2008	160	2	28	0	0	16	0	11	217
T2 2007	150	0	9	0	0	13	0	34	206
Variation en %	6,7	s.o.	**	s.o.	s.o.	23,1	s.o.	-67,6	5,3
Cumul 2008	185	2	30	0	0	16	0	19	252
Cumul 2007	168	4	13	0	0	13	0	34	232
Variation en %	10,1	-50,0	130,8	s.o.	s.o.	23,1	s.o.	-44,1	8,6
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T2 2008	158	4	28	0	0	16	0	101	307
T2 2007	144	0	9	0	0	17	0	70	240
Variation en %	9,7	s.o.	**	s.o.	s.o.	-5,9	s.o.	44,3	27,9
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T2 2008	80	0	23	0	0	0	0	40	143
T2 2007	52	10	4	0	0	4	0	16	86
Variation en %	53,8	-100,0	**	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	150,0	66,3
Cumul 2008	145	0	39	0	0	4	0	72	274
Cumul 2007	88	12	8	0	0	11	6	24	149
Variation en %	64,8	-100,0	**	s.o.	s.o.	-63,6	-100,0	200,0	83,9
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T2 2008	4	0	6	0	0	0	0	1	11
T2 2007	0	1	0	0	0	2	1	25	29
Variation en %	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	-100,0	-96,0	-62,1
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T2 2008	76	0	21	0	0	1	0	42	140
T2 2007	52	10	4	0	0	8	2	18	94
Variation en %	46,2	-100,0	**	s.o.	s.o.	-87,5	-100,0	133,3	48,9
Cumul 2008	141	1	33	0	0	5	0	53	233
Cumul 2007	88	12	8	0	0	11	5	34	158
Variation en %	60,2	-91,7	**	s.o.	s.o.	-54,5	-100,0	55,9	47,5

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Deuxième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Chicoutimi									
T2 2008	25	0	18	0	0	12	0	8	63
T2 2007	27	0	5	0	0	10	0	20	62
Jonquière									
T2 2008	52	0	4	0	0	0	0	3	59
T2 2007	44	0	4	0	0	3	0	0	51
La Baie									
T2 2008	21	2	2	0	0	4	0	0	29
T2 2007	18	0	0	0	0	0	0	14	32
Reste de la RMR									
T2 2008	62	0	4	0	0	0	0	0	66
T2 2007	61	0	0	0	0	0	0	0	61
Saguenay (RMR)									
T2 2008	160	2	28	0	0	16	0	11	217
T2 2007	150	0	9	0	0	13	0	34	206
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Chicoutimi									
T2 2008	24	0	20	0	0	12	0	98	154
T2 2007	23	0	5	0	0	14	0	20	62
Jonquière									
T2 2008	56	0	2	0	0	0	0	3	61
T2 2007	39	0	4	0	0	3	0	36	82
La Baie									
T2 2008	20	2	2	0	0	4	0	0	28
T2 2007	18	0	0	0	0	0	0	14	32
Reste de la RMR									
T2 2008	58	2	4	0	0	0	0	0	64
T2 2007	64	0	0	0	0	0	0	0	64
Saguenay (RMR)									
T2 2008	158	4	28	0	0	16	0	101	307
T2 2007	144	0	9	0	0	17	0	70	240

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Deuxième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Chicoutimi									
T2 2008	23	0	17	0	0	0	0	24	64
T2 2007	13	6	4	0	0	0	0	4	27
Jonquière									
T2 2008	24	0	6	0	0	0	0	16	46
T2 2007	15	0	0	0	0	4	0	12	31
La Baie									
T2 2008	11	0	0	0	0	0	0	0	11
T2 2007	9	2	0	0	0	0	0	0	11
Reste de la RMR									
T2 2008	22	0	0	0	0	0	0	0	22
T2 2007	15	2	0	0	0	0	0	0	17
Saguenay (RMR)									
T2 2008	80	0	23	0	0	0	0	40	143
T2 2007	52	10	4	0	0	4	0	16	86
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T2 2008	3	0	5	0	0	0	0	0	8
T2 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jonquière									
T2 2008	1	0	0	0	0	0	0	1	2
T2 2007	0	0	0	0	0	2	1	25	28
La Baie									
T2 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T2 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reste de la RMR									
T2 2008	0	0	1	0	0	0	0	0	1
T2 2007	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Saguenay (RMR)									
T2 2008	4	0	6	0	0	0	0	1	11
T2 2007	0	1	0	0	0	2	1	25	29

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Deuxième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T2 2008	20	0	13	0	0	1	0	24	58
T2 2007	13	6	4	0	0	4	0	4	31
Jonquière									
T2 2008	23	0	6	0	0	0	0	18	47
T2 2007	15	0	0	0	0	4	2	14	35
La Baie									
T2 2008	11	0	0	0	0	0	0	0	11
T2 2007	9	2	0	0	0	0	0	0	11
Reste de la RMR									
T2 2008	22	0	2	0	0	0	0	0	24
T2 2007	15	2	0	0	0	0	0	0	17
Saguenay (RMR)									
T2 2008	76	0	21	0	0	1	0	42	140
T2 2007	52	10	4	0	0	8	2	18	94

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, RMR de Saguenay 1998 - 2007

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
2007	373	6	51	0	0	24	0	175	685
Variation en %	37,6	-72,7	104,0	s.o.	s.o.	14,3	-100,0	25,0	41,2
2006	271	22	25	0	0	21	6	140	485
Variation en %	1,5	0,0	-3,8	s.o.	s.o.	**	s.o.	7,7	4,5
2005	267	22	26	0	0	5	0	130	464
Variation en %	9,4	-31,3	**	s.o.	s.o.	-28,6	s.o.	124,1	33,7
2004	244	32	6	0	0	7	0	58	347
Variation en %	0,0	45,5	-25,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-64,0	-20,2
2003	244	22	8	0	0	0	0	161	435
Variation en %	-3,9	10,0	-42,9	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-47,7	-27,0
2002	254	20	14	0	0	0	0	308	596
Variation en %	11,4	-25,9	100,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	77,4
2001	228	27	7	0	0	0	0	74	336
Variation en %	12,3	35,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	1,4	13,5
2000	203	20	0	0	0	0	0	73	296
Variation en %	-16,5	-44,4	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	180,8	-3,0
1999	243	36	0	0	0	0	0	26	305
Variation en %	-26,6	-28,0	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	-76,4	-39,2
1998	331	50	7	0	0	0	4	110	502

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Deuxième trimestre 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	Variation en %
Chicoutimi	25	27	0	0	6	3	32	32	63	62	1,6
Jonquière	52	44	0	0	0	0	7	7	59	51	15,7
La Baie	21	18	2	0	0	0	6	14	29	32	-9,4
Reste de la RMR	62	61	0	0	0	0	4	0	66	61	8,2
Saguenay (RMR)	160	150	2	0	6	3	49	53	217	206	5,3

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Janvier - juin 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Chicoutimi	26	28	0	2	6	3	42	36	74	69	7,2
Jonquière	64	52	0	0	0	0	7	7	71	59	20,3
La Baie	27	23	2	0	0	0	6	14	35	37	-5,4
Reste de la RMR	68	65	0	2	0	0	4	0	72	67	7,5
Saguenay (RMR)	185	168	2	4	6	3	59	57	252	232	8,6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.2 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Deuxième trimestre 2008

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007
Chicoutimi	6	3	0	0	24	12	8	20
Jonquière	0	0	0	0	4	7	3	0
La Baie	0	0	0	0	6	0	0	14
Reste de la RMR	0	0	0	0	4	0	0	0
Saguenay (RMR)	6	3	0	0	38	19	11	34

Tableau 2.3 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - juin 2008

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007
Chicoutimi	6	3	0	0	26	16	16	20
Jonquière	0	0	0	0	4	7	3	0
La Baie	0	0	0	0	6	0	0	14
Reste de la RMR	0	0	0	0	4	0	0	0
Saguenay (RMR)	6	3	0	0	40	23	19	34

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé Deuxième trimestre 2008								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007
Chicoutimi	43	32	12	10	8	20	63	62
Jonquière	56	48	0	3	3	0	59	51
La Baie	25	18	4	0	0	14	29	32
Reste de la RMR	66	61	0	0	0	0	66	61
Saguenay (RMR)	190	159	16	13	11	34	217	206

Tableau 2.5 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé Janvier - juin 2008								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007
Chicoutimi	46	39	12	10	16	20	74	69
Jonquière	68	56	0	3	3	0	71	59
La Baie	31	23	4	0	0	14	35	37
Reste de la RMR	72	67	0	0	0	0	72	67
Saguenay (RMR)	217	185	16	13	19	34	252	232

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Deuxième trimestre 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	Variation en %
Chicoutimi	23	13	0	6	9	0	32	8	64	27	137,0
Jonquière	24	15	0	0	0	0	22	16	46	31	48,4
La Baie	11	9	0	2	0	0	0	0	11	11	0,0
Reste de la RMR	22	15	0	2	0	0	0	0	22	17	29,4
Saguenay (RMR)	80	52	0	10	9	0	54	24	143	86	66,3

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Janvier - juin 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Chicoutimi	34	18	0	8	9	0	87	13	130	39	**
Jonquière	39	23	0	0	0	6	29	28	68	57	19,3
La Baie	15	14	0	2	0	0	0	2	15	18	-16,7
Reste de la RMR	57	33	0	2	0	0	4	0	61	35	74,3
Saguenay (RMR)	145	88	0	12	9	6	120	43	274	149	83,9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.2 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Deuxième trimestre 2008

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007
Chicoutimi	9	0	0	0	8	4	24	4
Jonquière	0	0	0	0	6	4	16	12
La Baie	0	0	0	0	0	0	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	0	0	0	0
Saguenay (RMR)	9	0	0	0	14	8	40	16

Tableau 3.3 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - juin 2008

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007
Chicoutimi	9	0	0	0	20	9	53	4
Jonquière	0	0	0	6	10	8	19	20
La Baie	0	0	0	0	0	2	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	4	0	0	0
Saguenay (RMR)	9	0	0	6	34	19	72	24

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Deuxième trimestre 2008

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007
Chicoutimi	40	23	0	0	24	4	64	27
Jonquière	30	15	0	4	16	12	46	31
La Baie	11	11	0	0	0	0	11	11
Reste de la RMR	22	17	0	0	0	0	22	17
Saguenay (RMR)	103	66	0	4	40	16	143	86

Tableau 3.5 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Janvier - juin 2008

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007
Chicoutimi	59	32	4	3	53	4	130	39
Jonquière	49	23	0	8	19	26	68	57
La Baie	15	18	0	0	0	0	15	18
Reste de la RMR	61	35	0	0	0	0	61	35
Saguenay (RMR)	184	108	4	11	72	30	274	149

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Deuxième trimestre 2008

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Chicoutimi													
T2 2008	6	30,0	11	55,0	0	0,0	3	15,0	0	0,0	20	205 000	211 250
T2 2007	8	61,5	4	30,8	0	0,0	1	7,7	0	0,0	13	175 000	182 077
Cumul 2008	11	35,5	13	41,9	4	12,9	3	9,7	0	0,0	31	205 000	212 419
Cumul 2007	10	55,6	6	33,3	1	5,6	1	5,6	0	0,0	18	180 000	186 222
Jonquière													
T2 2008	14	60,9	7	30,4	1	4,3	0	0,0	1	4,3	23	190 000	194 565
T2 2007	13	86,7	2	13,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	15	140 000	149 000
Cumul 2008	21	55,3	14	36,8	2	5,3	0	0,0	1	2,6	38	192 500	193 684
Cumul 2007	20	87,0	2	8,7	0	0,0	1	4,3	0	0,0	23	140 000	154 130
La Baie													
T2 2008	11	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	11	145 000	141 364
T2 2007	6	66,7	2	22,2	1	11,1	0	0,0	0	0,0	9	--	--
Cumul 2008	14	93,3	1	6,7	0	0,0	0	0,0	0	0,0	15	145 000	142 000
Cumul 2007	10	71,4	3	21,4	1	7,1	0	0,0	0	0,0	14	175 000	172 857
Reste de la RMR													
T2 2008	14	63,6	3	13,6	4	18,2	0	0,0	1	4,5	22	175 000	192 045
T2 2007	12	80,0	3	20,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	15	150 000	145 400
Cumul 2008	40	70,2	8	14,0	8	14,0	0	0,0	1	1,8	57	170 000	177 807
Cumul 2007	25	75,8	7	21,2	0	0,0	1	3,0	0	0,0	33	160 000	163 515
Saguenay (RMR)													
T2 2008	45	59,2	21	27,6	5	6,6	3	3,9	2	2,6	76	182 500	190 526
T2 2007	39	75,0	11	21,2	1	1,9	1	1,9	0	0,0	52	153 000	160 923
Cumul 2008	86	61,0	36	25,5	14	9,9	3	2,1	2	1,4	141	175 000	185 887
Cumul 2007	65	73,9	18	20,5	2	2,3	3	3,4	0	0,0	88	160 000	167 193

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 4.1 : Prix moyen ($) des logements individuels écoulés Deuxième trimestre 2008						
Sous-marché	T2 2008	T2 2007	Variation en %	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Chicoutimi	211 250	182 077	16,0	212 419	186 222	14,1
Jonquière	194 565	149 000	30,6	193 684	154 130	25,7
La Baie	141 364	--	s.o.	142 000	172 857	-17,9
Reste de la RMR	192 045	145 400	32,1	177 807	163 515	8,7
Saguenay (RMR)	190 526	160 923	18,4	185 887	167 193	11,2

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, Saguenay (maisons unifamiliales*)

	Nombre de ventes	Variation en %, d'une année à l'autre	Nombre d'inscriptions courantes*	Variation en %, d'une année à l'autre	Prix moyen ($) en DD	Variation en %, d'une année à l'autre	Nombre de vendeurs par acheteur
Zone 1 - Grand Chicoutimi							
T2 2008	154	-4,9	175	16,7	156 429	11,5	4,2
T2 2007	162	12,5	150	-3,8	140 343	11,4	4,1
Zone 2 - Grand Jonquière							
T2 2008	139	12,1	124	30,5	142 325	15,7	4,0
T2 2007	124	11,7	95	-10,4	123 053	7,1	3,5
Zone 3 - La Baie							
T2 2008	66	1,5	54	-10,0	130 179	6,5	4,5
T2 2007	65	12,1	60	27,7	122 215	18,4	4,6
Zone 4 - La Périphérie Urbaine							
T2 2008	57	-33,7	134	-5,0	138 920	7,1	7,5
T2 2007	86	48,3	141	20,5	129 717	20,4	6,7
Saguenay (RMR)							
T2 2008	416	-4,8	487	9,2	145 297	11,3	4,7
T2 2007	437	17,8	446	4,7	130 599	12,5	4,4

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

* Logements individuels, logements jumelés et logements en rangée

Nota : En ce qui concerne le marché de la revente, la région de Saguenay comprend la RMR de Saguenay, à laquelle nous ajoutons les municipalités de Saint-Ambroise, de Saint-David-de-Falardeau, de Valin, de Sainte-Rose-du-Nord et de Saint-Charles.

Source : Chambre immobilière du Saguenay–Lac-Saint-Jean

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Deuxième trimestre 2008

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Saguenay, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Saguenay			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2007	Janvier	679	6,50	6,65	149,9	108,8	68,3	9,5	59,9	687
	Février	679	6,50	6,65	151,7	109,6	68,8	9,8	60,6	683
	Mars	669	6,40	6,49	151,9	110,4	69,3	10,0	61,2	683
	Avril	678	6,60	6,64	151,9	110,6	70,1	9,9	61,8	682
	Mai	709	6,85	7,14	152,5	111,1	70,7	9,5	62,1	682
	Juin	715	7,05	7,24	152,7	110,7	71,4	8,8	62,3	679
	Juillet	715	7,05	7,24	152,7	110,6	72,0	8,4	62,6	682
	Août	715	7,05	7,24	154,3	110,1	71,2	8,2	61,8	690
	Septembre	712	7,05	7,19	154,6	110,5	70,2	8,5	61,1	697
	Octobre	728	7,25	7,44	154,7	110,5	69,5	8,4	60,5	700
	Novembre	725	7,20	7,39	155,9	110,8	70,0	8,0	60,7	694
	Décembre	734	7,35	7,54	155,9	111,1	69,9	7,9	60,6	687
2008	Janvier	725	7,35	7,39	157,1	111,0	69	8,3	60,4	677
	Février	718	7,25	7,29	158,6	111,4	68,2	9,1	59,9	670
	Mars	712	7,15	7,19	158,5	111,7	68,1	9,4	60,1	660
	Avril	700	6,95	6,99	158,6	112,4	67,9	9,7	60,0	656
	Mai	679	6,15	6,65	161,0	113,6	68,0	9,3	60,0	659
	Juin	710	6,95	7,15		114,1	67,3	9,4	59,4	676
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géograhiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Ne manquez pas la conférence sur les perspectives du marché de l'habitation qui se tiendra dans votre région. Les conférences SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation sont le meilleur moyen d'obtenir des renseignements d'actualité, fiables et objectifs.

Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Vancouver, le 30 octobre, 2008
- Kitchener, le 4 novembre, 2008
- Edmonton, le 5 novembre, 2008
- Toronto, le 6 novembre, 2008
- Hamilton, le 13 novembre, 2008
- Montréal, le 14 novembre, 2008
- Québec, le 18 novembre, 2008
- Calgary, le 18 novembre, 2008
- London, le 18 novembre, 2008
- Ottawa, le 20 novembre, 2008

Séminaires sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Victoria, novembre, 2008

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès maintenant aux bulletins électroniques de la SCHL *Recherche en habitation* et *Technologie du bâtiment*.

Ces bulletins vous renseignent sur les résultats des plus récentes études socio-économiques liées à l'habitation, sur ce qui se passe dans le domaine du logement et sur l'évolution de la technologie du bâtiment au Canada. Des outils indispensables pour quiconque travaille dans le secteur de l'habitation!

64213_2008_Q03